PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Table des matières

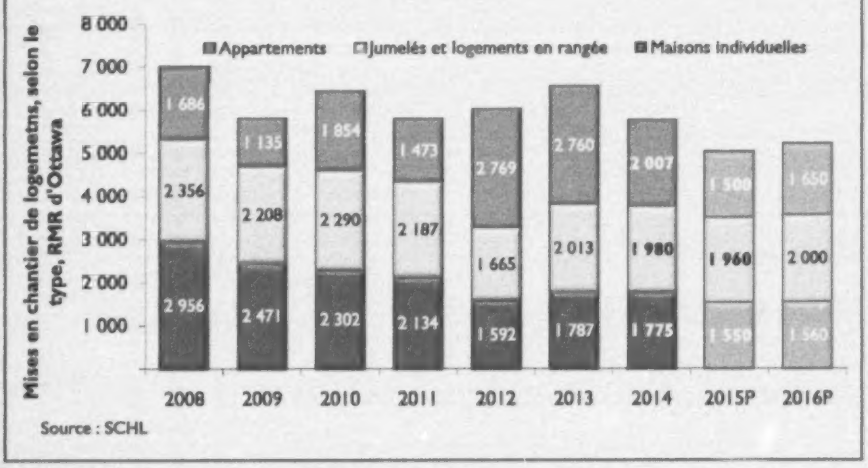
1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
5 Marché locatif
5 Aperçu de la conjoncture économique
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Tendances du marché
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
8 Resumé des prévisions

Faits saillants

- Les ventes MLS® diminueront un peu dans la RMR d'Ottawa cette année et en 2016.
- Les prix MLS® augmenteront plus lentement que l'inflation; l'offre et la demande resteront équilibrées.
- L'activité ralentira sur le marché du neuf, car les mises en chantier d'appartements en copropriété ne se maintiendront pas à des niveaux exceptionnellement élevés.
- Le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif montera un peu en raison de la concurrence livrée par le marché secondaire pour attirer des locataires.

Figure 1

Baisse prévue des mises en chantier d'habitations



Source : SCHL

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

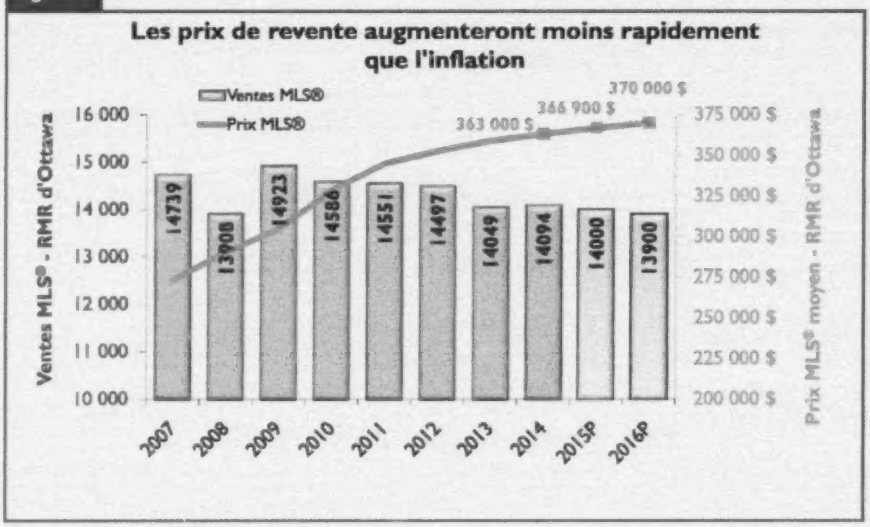
Marché du neuf

En 2015, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer de 11 % par rapport à 2014 dans la RMR d'Ottawa, principalement à cause d'une baisse prévue de 23 % dans la catégorie des appartements en copropriété[2]. Cela étant dit, les mises en chantier de tous les autres types de logements devraient se replier, elles aussi, le marché demeurant prudent compte tenu de la faiblesse du marché de l'emploi en 2014 et des perspectives modestes pour les deux années visées par les prévisions.

Le nombre record d'appartements en copropriété qui ont été commencés en 2012 et en 2013 a créé un stock important. En 2014, les achèvements de ce type de logement ont été au nombre de 2 412 – un sommet sans précédent. À la fin du premier trimestre de 2015, 2 037 appartements en copropriété étaient en construction dans la capitale, un niveau élevé dans une perspective historique. En outre, les achèvements dans cette catégorie semblent être en voie d'égaler leur niveau de l'an dernier. Bon nombre des unités nouvellement achevées demeurent invendues. Les constructeurs de la région reconnaissent qu'il faut commencer par écouler le stock avant d'amorcer la production de nouveaux ensembles.

Dans le segment des habitations de faible hauteur[3], les mises en chantier devraient également baisser, mais dans une moindre mesure. La prévision relative aux mises en chantier dans ce segment est inférieure d'environ 7 % seulement à ce qu'elle était en 2014.

Figure 2



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)
Chambre immobilière d'Ottawa; SCHL (prévisions)

L'an prochain, l'activité s'intensifiera un peu. Pour les constructeurs, le coût accru des terrains pouvant accueillir des habitations de faible hauteur est en partie compensé par une diminution des coûts de construction

Figure 3

Source : ACI; SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immueble.

[2] Au cours des cinq dernières années, les appartements en copropriété ont représenté un peu plus de 80 % de l'ensemble des appartements construits.

[3] Le segment des logements de faible hauteur englobe les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée.

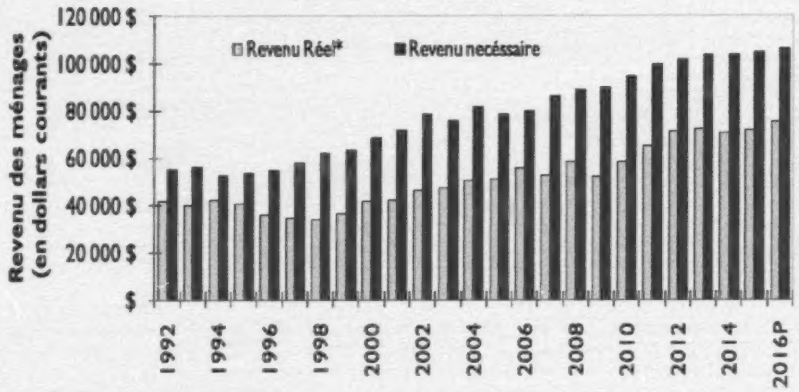
au mètre carré par rapport aux coûts associés aux habitations de grande hauteur, ou tours d'habitation. Par ailleurs, les stocks de logements de faible hauteur demeurent conformes à la moyenne sur cinq ans, qui s'élève à environ 4 % d'unités invendues sur l'ensemble des habitations de faible hauteur achevées.

Une répartition par type de logement de faible hauteur indique que les mises en chantier se replieront vraisemblablement de 13 % dans le segment des maisons individuelles et de 3 % du côté des maisons en rangée, tandis qu'elles devraient se redresser de façon importante du côté des jumelés, à la suite de la baisse considérable subie l'année dernière. Même sur le marché de la revente, la demande de maisons en rangée a résisté assez bien aux soubresauts du marché. La tendance des reventes de maisons en rangée a évolué à la hausse pendant trois années de suite, grâce à la taille réduite des ménages dans la RMR. La maison en rangée gagne aussi en popularité parce qu'elle est relativement abordable, tant sur le marché du neuf que sur le marché de la revente, et parce qu'elle est facile à entretenir (la plupart de ces maisons n'ont pas de cour arrière, etc.) par rapport aux maisons individuelles, plus chères.

Une analyse de la tendance par sous-marché révèle que la plupart des mises en chantier ont eu lieu dans le centre d'Ottawa, dans la portion de Gloucester située à l'extérieur de la ceinture de verdure, à Kanata et dans la portion de Nepean située à l'extérieur de la ceinture de verdure. En général, l'activité sur le marché du neuf s'est concentrée dans ces quatre sous-marchés, qui sont ceux où la densité de population est la plus élevée. Cela étant dit,

Figure 4

Abordabilité des logements pour propriétaires-occupants à Ottawa (tous les ménages)



Source: SCHL, Statistique Canada et ACI.

* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul des charges de remboursement hypothécaire se fonde sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe affiché des prêts de cinq ans et la plus longue période d'amortissement possible.

une part de plus en plus grande de la construction d'habitations de faible hauteur se déplace vers les quartiers en périphérie de la ville, où les terrains coûtent moins cher que dans la proche banlieue et où les constructeurs sont en mesure d'offrir des logements plus abordables. Ces secteurs sont attrayants pour les acheteurs prêts à allonger leurs déplacements en échange d'une réduction de prix et, possiblement, d'une plus grande superficie.

Les perspectives d'emploi plutôt modestes dans la RMR, qui tiennent en partie au fait que la progression de l'emploi s'annonce lente dans la fonction publique, sont l'une des principales causes du repli des mises en chantier. La croissance de l'emploi qui s'observe dans la capitale depuis l'année dernière, y compris au premier trimestre de cette année, est entièrement attribuable à l'emploi à temps partiel, puisque le nombre de postes à temps plein a diminué.

L'emploi et la rémunération devraient augmenter à un rythme modeste en 2015 en raison d'une stabilisation du niveau de l'emploi dans le secteur public. Selon les prévisions, les suppressions d'emplois seront moindres, voire nulles, dans ce secteur cette année.

Marché de la revente

Les ventes de propriétés existantes devraient rester plutôt stables en 2015 et en 2016; elles évolueront à la baisse. La tendance des reventes diminue depuis 2010, et elle est demeurée assez constante ces deux dernières années. Au premier trimestre de 2015, l'activité s'est légèrement intensifiée par rapport à la période correspondante en 2014, même si le temps plus froid que la normale a découragé de nombreux acheteurs potentiels de se mettre à la recherche d'un logement en janvier et en février.

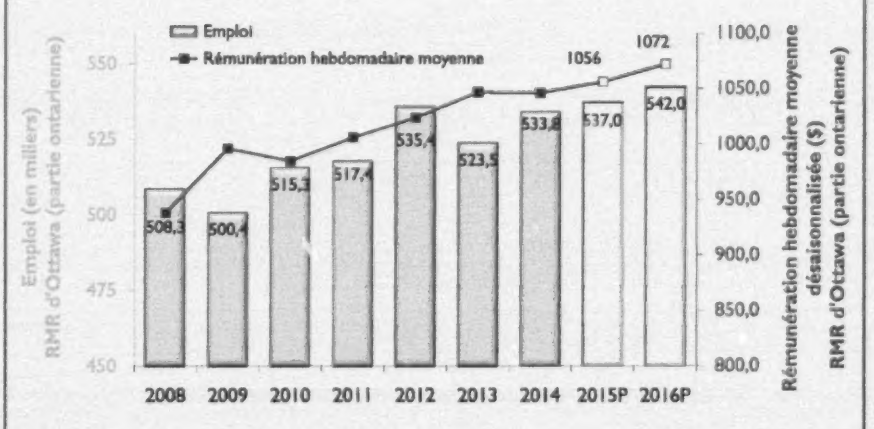
Les ventes de maisons individuelles ont soutenu le marché de la revente au cours des derniers trimestres, compensant une partie de la baisse des ventes de copropriétés. Étant donné que les transactions visant des maisons individuelles représentent en moyenne environ 56 % de toutes les ventes de logements existants, les variations dans le segment des maisons individuelles influent considérablement sur le niveau d'activité dans le marché. Depuis l'année dernière, la demande de maisons individuelles a reçu l'appui de plusieurs facteurs qui se sont combinés pour la soutenir. D'abord, le taux d'emploi dans le groupe des 45-64 ans a tenu bon, en se maintenant à 54 % depuis l'année dernière, après s'être établi à 53 % en 2013. De nombreux acheteurs d'habitations d'un cran supérieur proviennent de ce groupe d'âge, et la plupart achètent une maison individuelle. En outre, ce groupe représente une forte proportion de la population (28,5 %) et sa croissance a été plus marquée (de 16 %), selon les données du dernier recensement. Ensuite, l'écart grandissant entre le prix d'une maison individuelle neuve et celui d'une maison existante incite des ménages dont le budget est serré à opter pour cette dernière. Il convient de souligner que l'écart de prix n'est pas le seul facteur qui motive leur décision : le nombre croissant d'inscriptions a fourni aux acheteurs potentiels un plus grand choix sur le marché. Enfin, une part de plus en plus importante des maisons individuelles nouvellement achevées sont construites plus loin dans la banlieue immédiate, ce qui rend les maisons individuelles existantes plus attirantes pour les ménages souhaitant réduire la durée de leurs déplacements. Comme le temps requis pour faire la navette entre la maison et le travail tend à être plus long dans le cas des maisons neuves, l'écart entre le prix d'une maison individuelle neuve et celui d'une maison individuelle existante pourrait se rétrécir.

À l'autre bout du spectre, les ventes de copropriétés[4] ont diminué d'une année à l'autre au premier trimestre. Cette tendance devrait se poursuivre et faire baisser le total des ventes cette année. Les inscriptions de logements en copropriété ont augmenté pendant quatre mois d'affilée. Ce facteur, combiné au stock important d'unités neuves invendues, s'est traduit par une plus grande difficulté à vendre, particulièrement dans le cas des habitations plus anciennes. Selon les intervenants du milieu avec qui nous avons parlé, les frais de copropriété sont l'un des principaux facteurs qui jouent en défaveur des copropriétés auprès des acheteurs, et ces frais sont généralement plus hauts dans les immeubles plus anciens. Les acheteurs pourraient trouver que l'avantage d'un prix plus bas ne fait pas le poids devant les frais de copropriété plus élevés des logements plus anciens et choisir une habitation neuve de prix plus élevé, mais pour lesquels les frais de copropriété sont moindres. L'une des principales causes de la baisse des ventes de copropriétés est une diminution du taux d'emploi dans le groupe des 25-44 ans depuis l'année dernière. Étant donné que les personnes de ce groupe d'âge forment un groupe clé d'acheteurs de copropriétés, les ventes de copropriétés ont subi le contrecoup de la faiblesse de l'emploi dans ce groupe d'âge.

En 2015, le niveau d'abordabilité restera le même qu'en 2014 à Ottawa. La croissance des revenus suivra celle des prix des logements. Les paiements

Figure 5

Le niveau de l'emploi augmentera graduellement



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

[4] Sur le marché des copropriétés, les maisons en rangée représentent environ un tiers des transactions, tandis que les appartements en constituent environ la moitié, la part de marché restante étant accaparée par les maisons en rangée superposées. Au total, les ventes de copropriétés expliquent en moyenne 20 % de l'ensemble de l'activité sur le marché de l'existant.

hypothécaires augmenteront surtout à cause de l'accroissement du prix, puisque les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel. En 2016, les propriétés seront un peu moins abordables.

Une analyse par sous-marché[5] montre également que les habitudes de vente ne devraient pas changer beaucoup en comparaison des années précédentes. Au cours des cinq dernières années, en moyenne 38 % des ventes conclues en milieu urbain dans la RMR l'ont été dans le secteur ouest d'Ottawa, 28 % des ventes, dans le secteur sud d'Ottawa, et 26 %, dans le secteur est. Un examen de chaque secteur montre qu'Orléans a tendance à être l'endroit où se conclut la majorité des ventes, soit 17 % en moyenne des ventes conclues en milieu urbain. En moyenne, les prix y étaient inférieurs à la moyenne urbaine et au prix moyen de la RMR, de sorte que ce secteur est demeuré attrayant pour les acheteurs. Le secteur qui arrive deuxième parmi les secteurs les plus recherchés est en général le secteur sud-est, avec 16 % des ventes.

Les acheteurs potentiels ont accès à un large éventail sur le marché de la revente, car le nombre désaisonnalisé d'inscriptions suit une tendance à la hausse et a augmenté de 4,5 % par rapport au trimestre clos en décembre. Il faut s'attendre à ce que les inscriptions continuent de croître un peu plus rapidement que les ventes, si bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) descendra à 43 %, après s'être établi à 45 % en 2014. Par conséquent, le marché restera équilibré[6]. La croissance des inscriptions devrait ralentir en 2016. Toutefois, étant donné que les ventes se replieront légèrement, le RVNI sera un peu plus bas et se fixera à 42 %.

Même si les inscriptions continueront de supplanter les ventes, la progression des prix se maintiendra autour du taux d'inflation, surtout en raison de la hausse du prix des habitations en propriété exclusive, en particulier du prix des maisons individuelles. Du côté des copropriétés, l'augmentation des prix sera ténue puisque l'offre est abondante.

Marché locatif

Sur le marché locatif traditionnel, le taux d'inoccupation suivra une tendance à la hausse pour s'établir à 2,8 % en 2015, l'offre grossissant plus rapidement que la demande. En 2016, le taux d'inoccupation diminuera encore et se fixera à 2,4 %. De nombreuses personnes du groupe des accédants à la propriété (les 25-44 ans) ont dû demeurer locataires en 2014 à cause de la faiblesse du marché de l'emploi, ce qui a exercé une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation. Par ailleurs, une amélioration de la situation de l'emploi chez les 15-24 ans a stimulé la demande sur le marché locatif.

La pression à la hausse qui s'exercera sur le taux d'inoccupation cette année sera attribuable à l'offre, car aucun changement majeur n'est attendu du côté de la demande. Le solde migratoire d'Ottawa demeure élevé, mais il ne s'est pas maintenu aux sommets records atteints en 2010 et en 2012. L'augmentation du solde de la migration interprovinciale observée l'année dernière a été annulée par le repli du solde de la migration internationale, de sorte que la migration nette a légèrement diminué par rapport à 2013. Les locataires potentiels n'auront pas à faire un compromis sur leurs préférences, puisqu'ils auront amplement le choix. En effet, les logements construits expressément pour le marché locatif et les logements provenant du marché locatif secondaire (appartements en copropriété) seront plus nombreux, selon les prévisions. Comme l'amélioration de la conjoncture économique annoncée pour l'an prochain attirera davantage de personnes dans la capitale, le taux d'inoccupation baissera encore.

Aperçu de la conjoncture économique

Les gains dans l'emploi demeureront ténus dans la région de la capitale. Le redressement de l'emploi qui s'est observé dans le secteur des services à partir de 2012 et jusqu'à la fin de la première moitié de 2014 tire à sa fin. La progression des emplois dans le secteur des services a partiellement amorti les baisses subies dans celui de l'administration publique. Conformément à la tendance saisonnière habituelle, les mois d'été devraient apporter un regain de dynamisme à la croissance de l'emploi dans le secteur des services.

Par contre, l'emploi dans l'administration publique subit encore

[5] Les sous-marchés mentionnés dans le présent rapport sont pour les secteurs ouest, est et sud. Le secteur ouest comprend Kanata, Ottawa-Ouest, Stittsville et Nepean. Le secteur sud d'Ottawa désigne le secteur sud-est et Barrhaven. Le secteur est comprend quant à lui Ottawa-Est et Orléans.

[6] La fourchette de référence d'un marché équilibré se situe entre 40 et 60 %, c'est-à-dire que l'offre suit étroitement la demande.

des pressions à la baisse, aucune expansion n'étant prévue à brève échéance. Les emplois dans la fonction publique sont mieux rémunérés que la moyenne et constituent un fondement clé de l'économie; ils représentent à peu près 21 % de la main-d'œuvre salariée. Cette proportion est descendue à 20 % en 2014 et s'établissait à 19 % à la fin du premier trimestre. En revanche, la construction continue dans les grands chantiers fera monter le niveau de l'emploi dans la ville, bien que la hausse ne s'annonce pas particulièrement élevée cette année. L'emploi devrait croître un peu jusqu'en 2016 sous l'effet d'une stabilisation de l'activité économique et de la poursuite des travaux entourant le projet de système léger sur rail.

La population active augmentera à un rythme modeste en 2015, et un peu plus fortement en 2016, de sorte que sa croissance sera supérieure à celle de l'emploi. Par conséquent, le taux de chômage montera à 6,7 % en 2016. L'offre de plus en plus grande de travailleurs et la croissance ténue dans le secteur public limiteront la hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne. Cette hausse devrait être semblable à celle de l'inflation en 2015, puis s'établir à 1,5 % en 2016. La dépréciation du dollar canadien pourrait soulager les entreprises exportatrices à mesure que l'année avance, et une partie des diminutions de coûts pourrait servir à hausser la rémunération des employés, ce qui soutiendrait la progression des revenus. Cela étant dit, les secteurs de l'économie qui sont plus tributaires des importations pourraient perdre, car ils verraient alors leurs coûts monter.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2015	2,97
	Changement de 2014 T1	-0,17
	2014	3,14
	2015 (P)	2,30 - 3,50
	2016 (P)	2,40 - 4,00
5 ans	T1 2015	4,76
	Changement de 2014 T1	-0,40
	2014	4,88
	2015 (P)	4,00 - 5,50
	2016 (P)	4,20 - 6,20

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1 trimestre de 2015

Tendances du marché

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient continuer de soutenir la demande de logements au cours de l'horizon prévisionnel.
Emploi	La croissance de l'emploi sera plutôt stationnaire en 2015, mais elle devrait s'accélérer en 2016, au moment où la confiance vis-à-vis de la conjoncture économique globale s'améliorera.
Revenu	En 2015, le revenu augmentera au même rythme que l'inflation, mais sa croissance s'accentuera en 2016.
Marché de la revente	L'activité devrait s'atténuer un peu sur le marché de la revente durant les deux années visées par les prévisions, car l'offre abondante sur le marché du neuf concurrencera les logements existants en stock.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- À l'heure actuelle, le nombre de logements collectifs en construction à Ottawa demeure relativement élevé d'un point de vue historique. Au fur et à mesure que ces unités seront terminées, les stocks de logements nouvellement achevés et invendus pourront s'accroître à court ou moyen terme. Si les stocks d'habitations neuves augmentaient de façon exceptionnelle, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Le Canada ayant une économie ouverte, il faut aussi tenir compte de certains risques liés au marché mondial. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient se répercuter sur le revenu des ménages, l'emploi et les taux d'intérêt débiteurs et donc exercer des pressions supplémentaires sur les déséquilibres de l'offre de logements et sur la capacité des ménages de rembourser leur dette.
- En dépit de l'effet net positif sur le plan mondial de la baisse des cours du pétrole, la croissance mondiale a été décevante au premier trimestre. Il y a un risque de faiblesse économique mondiale prolongée et d'une progression modeste, voire négative, des prix.
- L'expansion des économies de marché émergentes (EME) pourrait décevoir. En Chine, les prévisions de croissance économique ont été révisées à la baisse, plus près de 7 %.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des logements s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables aux chocs défavorables. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur d'autres pans de l'économie et sur l'inflation.
- Un des facteurs de risque favorables pour les perspectives est lié à la croissance économique aux États-Unis : si cette croissance était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

Résumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 592	1 787	1 775	1 550	-12,7	1 560	0,6
Logements collectifs	4 434	4 773	3 987	3 460	-13,2	3 650	5,5
Jumelés	286	398	279	310	11,1	330	6,5
Maisons en rangée	1 379	1 615	1 701	1 650	-3,0	1 670	1,2
Appartements	2 769	2 760	2 007	1 500	-25,3	1 650	10,0
Tous types de logement confondus	6 026	6 560	5 762	5 010	-13,1	5 210	4,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	482 586	490 733	514 381	522 500	1,6	530 500	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	461 900	466 900	485 900	489 000	0,6	501 000	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	2,6	0,4	-1,1	2,0	-	1,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 497	14 049	14 094	14 000	-0,7	13 900	-0,7
Nouvelles inscriptions MLS®	28 332	29 876	31 119	32 750	5,2	33 500	2,3
Inscriptions en vigueur MLS®	5 348	6 992	7 868	8 100	2,9	8 300	2,5
Prix MLS® moyen ($)	352 610	358 876	363 161	366 900	1,0	370 000	0,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	2,9	2,6	2,8	0,2	2,4	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 115	1 132	1 132	1 140	0,7	1 160	1,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	535 400	523 500	533 800	537 000	0,6	542 000	0,9
Croissance de l'emploi (%)	3,5	-2,2	2,0	0,6	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	6,1	6,5	6,6	6,6	-	6,7	-
Migration nette	9 784	7 107	6 905	7 000	1,4	7 200	2,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®),
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

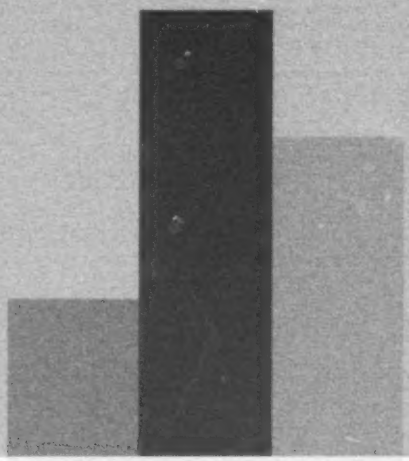
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64313_2015_B01